

משרד הפנים
לשכת התכנון - מחוז ירושלים

18-01-2001

נתקבל

תיק מס'

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5435

שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 1689 א'

שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 1689 ג'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זאת תקרא תכנית מס' 5435, שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 1689 א'.

ושינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 1689 ג' (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 20 דפי הוראות בכתב, להלן: הוראות התכנית, גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:1250, (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, וטיפול נופי, הערוך בקני"מ משתנה (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

96,475 דונם.

5. מיקום התכנית:

אזור תעשייה עטרות, שטח מדרום מערב לרח' מפעלות ומצפון לרח' היוזמה.

גוש : 29510 חלק מחלקה 40.
 גוש : 30601 חלקות 94, 95, 98, 99, 100, 101, 102, 115, 118,
 119, 120, 168, 169.
 חלקים מחלקות : 91, 92, 93, 96, 97, 104, 105, 116, 117, 134,
 137, 148, 151, 162, 164, 165, 166, 167.
 מגרשים מס' 74, 75, 76, 77, 81, ומגרשים נוספים שעפ"י תכנית
 מס' 1689 א', מגרש מס' א' שעפ"י תכנית מס' 1689 ג'.
 שטח בין קואורדינטות אורך 171250 - 170800 ובין
 קואורדינטות רוחב 139850 - 140350.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד שטח משטח פרטי פתוח לאזור תעשייה, לדרך חדשה, לשטח פתוח ציבורי, לאזור מסחרי מיוחד ולשטח לעיצוב נופי בשולי דרך.
 2. שינוי יעוד שטח מדרך קיימת ו/או מאושרת לאזור תעשייה, לשטח לעיצוב נופי בשולי דרך.
 3. שינוי יעוד שטח משטח למרכז תחבורה לאזור תעשייה ולדרך חדשה.
 4. שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה לדרך חדשה, ולשטח לעיצוב נופי בשולי דרך.
 5. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור תעשייה ולדרך.
 6. שינוי יעוד שטח משטח למוסד לאזור תעשייה לדרך חדשה ולשטח לטיפול נופי בשולי דרך.
- ב. קביעת הוראות בנוי ופיתוח בשטח התכנית בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח.
- ג. קביעת שטחי הבניה המירביים, קווי הבנין המירביים, מס' הקומות המירבי וגובהי הבניה המירביים בשטחי המגרשים המיועדים לתעשייה בשטח התכנית.
- ד. קביעת שטחי בניה מירביים מס' קומות מירבי וגובה בניה מירבי בשטח המגרש המיועד למסחר.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית.
- ו. התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים קיימות וקביעת שטחים לעיצוב נופי בשולי הדרכים.

ז. קביעת הוראות בגין מבנים להריסת.

ח. איחוד וחלוקה מחדש.

על התכנית חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1689 א', 1689 ג', וההוראות שבתכנית 5435 זו.

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה תעופה עטרות.

7. כפיפות לתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בסגול הוא אזור תעשייה, ויחולו על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור תעשייה למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
(א) אחוזי הבנייה המרביים:

9. אזור לתעשייה:

עיקרי	שרות
224% משטח המגרש נטו	20% משטח המגרש נטו
המגרש נטו	

1. שטחי השירות לעיל לא כוללים את השטחים לחניה.

השטחים לחניה בלבד יקבעו לעת מתן היתר בניה ע"י הועדה המקומית בהתאם לתקנים המאושרים לחניה בעת מתן היתר בניה.

2. אחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל אחוזי הבניה שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב -

1992.

(ב) קוי הבניה המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו- נקודה בטוש אדום.

(ג) גובה בניה מירבי ומסי קומות מירבי:

בכל מקרה לא תותר כל בניה של מבנה מתקן או חלק ממנו (לרבות מתקני גג) בגובה שמעל +811 מ' מעל פני הים.

1. מס' הקומות המירבי במגרשים חדשים מס' 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, יהיה 4 קומות. בכל מקרה לא תותר כל בניה של מבנה מתקן או חלק ממנו (לרבות מתקני גג) בגובה שמעל + 811 מ' מעל פני הים.

גובה הבניה המירבי יהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

2. ההגבלות בגובה הבניה המירבי המפורטות לעיל כוללות את כל מתקני העזר על הגג.

3. מפלסי הפיתוח במגרשים המיועדים לתעשייה ובשטחי הדרכים יהיו כמפורט בנספח 1.

תותר סטיה בשיעור מירבי של 1.5 מ' מהמפלסים כאמור במידה שיהיה שינוי במפלסי הדרכים לכשיתוכננו תכנון מפורט.

(ד) לא תותר כניסה למגרשים 11, 12 מכיוון רח' היוזמת.

לא תותר כניסה למגרשים 7-1 מכיוון רח' מפעלות.

להבטחת האמור לעיל תינטע בכל מגרש שדרת עצים בוגרים בחזית המגרש הפונה לרחוב, בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה.

(ה) במגרשים חדשים מס' 12, 13, בחזיתות הפונות למערב

ובמגרשים חדשים מס' 15, 16, 17 בחזיתות הפונות לדרום

לא יותרו פתחי בניין לפליטה כל שהיא וכל החלונות יהיו

בזיגוג קבוע וכן לא תותר פעילות שינוע חניה אכסון או

הקמת מערכות חניה אכסון או הקמת מערכות מיכניות.

(ו) עיצוב פני הקרקע:

עיצוב פני הקרקע והתגברות על הפרשי הגובה בפיתוח השטח יעשו ע"י קירות תמך או מסלעות או ע"י שיפוע קרקע בהתאם להוראות הבאות.

1. בחזיתות הצדדיות בין מגרשים תותר הקמת קיר תמך או מסלעה בגובה מירבי של 4.0.
2. בכל חזיתות המגרשים יותר הקמת קיר תמך שגובהו המירבי 4 מ'. במידה שהפרש הגובה מצריך קירות גבוהים מ- 4 מ' כאמור יבנו קירות תמך נוספים בנסיגה, המישור האופקי בין שני קירות תמך לא יפחת מ- 2 מ' הכל כמפורט בנספח מס' 1.
3. במגרש מס' 6, 7 לכוון רח' מפעלות יותרו קירות עד גובה 5 מ'.
4. במגרשים 15 עד 19 בחזית הפונה למדרון יבוצע דרוג בשיפוע מירבי של 3 מ' אנכי ל 1 מ' אופקי, כך שהגובה המקסימלי של מדרגה לא יעלה על 5 מ' והנסיגה תהיה ברוחב עד 4 מ'.
- 2 המטרים העליונים של השיפוע יבוצעו בשיפוע מרבי של 1 מ' אנכי ל 1 מ' אופקי.
5. כל פניהם הגלויים של קירות התמך לרבות הפנים העליונים והפנים האחוריים יבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בנדבכים אופקיים.
6. קירות תמך, מעקות בטיחות וגדרות הפרדה הפונים למגרש ציבורי או אחר ייבנו בהתאם לפרטים המפורטים בנספח מס' 1. בשטחים הציבוריים הפתוחים, בשטחים לעיצוב נוף בשולי דרך תותר בניית מסלעות להתגברות על הפרשי גובה.

(ז) הוראות למניעת מפגעים סביבתיים:

1. תהליך מיון וסינון המפעלים שיפעלו בשטח:

א. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד ממגרשי התעשייה יהא הגשת דו"ח מפורט למח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים שיכלול פירוט על המפעל שיאוכלס במקום, תוך דגש על פוטנציאל הזיהום והסיכון הסביבתי העלול להתרחש ממנו עקב חומרי הגלם, תהליכי הייצור, מוצרי המפעל, ופעולות נלוות שעליהם יושתת המפעל.

הדו"ח כאמור יוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם יבחן ויאושר ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

- ב. הדו"ח כאמור יכלול את המסמכים/הפרטים הבאים:
 1. תיק מפעל לפי תקנון רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים) 1993.
 2. דו"ח אפיון מפעל על פי: שאלון רישוי עסקים של המשרד לאיכות הסביבה ובו יוצגו הפעילות המתוכננת של המפעל והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.
 3. "שאלון להערכת סיכונים" הכולל את הנתונים הדרושים לבצוע סקר הערכת סיכונים מהמפעל, לרבות הערכת סיכונים לתעופה כתוצאה ממוקד משיכה לציפורים.
 4. דו"ח על פליטת מזהמי אויר ובו הפרוט של כל הפליטות החזויות של מזהמי אויר מהמפעל, על בסיס נתונים ממפעלים דומים ככל האפשר, ו/או על בסיס ניתוח מתקני הייצור והיקף השימוש המתוכנן בהם ובחומרי הגלם והעזר השונים.
 5. פרוט טכני לעניין שפכי המפעל, שתכלול פרוט של מערך הייצור וחומרי הגלם, ככל שהדבר נוגע להיווצרות שפכים במפעל, מערכת האיסוף וההולכה בתוך המפעל, מתקני הטיפול ואמצעי הבקרה, וכמות ואיכות השפכים הצפויה להיפלט מהמפעל.
 6. הערכה מפורטת של מפלסי הרעש הצפויים הניתנת לשילוב כחלק מדו"ח אפיון המפעל ובה פירוט של מפלסי הרעש הצפויים בגבולות המפעל. מפלסי רעש

אלו יוצגו תוך פרוט מקורותיהם, זמן ומשך היווצרותם.

ג. על בסיס הנתונים בדו"ח כאמור תבחן המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים את המפעל ותסווגו לאחד משלושה מסלולים אפשריים כדלהלן:

1. "מפעל מותר"

מפעל המתאים מהבחינה הסביבתית לאזור התעשייה ואינו נדרש בהגשת מסמכים נוספים ובתכנון אמצעים נוספים לטיפול במזהמים.

2. "מפעל על תנאי"

מפעל החייב בהגשת מסמכים סביבתיים נוספים, כמו חו"ד סביבתית תסקיר השפעה על הסביבה, סקר סיכונים וכדומה, בהתאם לדרישת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ו/או מינהל התעופה האזרחית. מפעל זה יתאים מהבחינה הסביבתית, לאזור התעשייה בתנאי שיוגשו לגביו כל המסמכים הסביבתיים הנדרשים, ובתנאי שממצאי המסמכים יאושרו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

3. "מפעל דחוי"

מפעל שאינו מתאים מהבחינה הסביבתית לאזור התעשייה שבתכנית. אלא אם יוגשו לגביו מסמכים מקצועיים מפורטים, המוכחים, לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ו/או למינהל התעופה האזרחית כי יותקנו ויופעלו אמצעים ומתקנים שימנעו מפגעים סביבתיים. מפעל שממצאי המסמכים הסביבתיים יראו כי הוא עלול לחרוג מהדרישות הסביבתיות ו/או לגרום למפגעים או לסיכונים סביבתיים, ידחה כבלתי מתאים לאזור התעשייה שבתכנית. במקרים של מפעלים לעיבוד מזון - או מאגרי תבואה תקויים התייעצות עם מינהל התעופה האזרחית טרם אישור לגבי התנאים המיוחדים שעל בעל המפעל יהיה לעמוד בהם.

2. שפכים מים וניקוז:

שפכי כל מפעל יעמדו בתקן המפורט בחוקי עזר עירוניים לרבות בנושא הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב העירונית.

מח' המים והביוב בעיריית ירושלים תהא רשאית לקבוע התמרות או הקלות מהתקן הנ"ל, על בסיס מניעת נזק לצנרת ההולכה, למתקן הטיפול המשותף בשפכים ובאפשרות לניצול הקולחים.

כל מפעל המייצר תהליכים או שפכים תעשייתיים אחרים יתקין בשטחו מתקנים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שייקבעו.

כל מפעל יידרש להציג, טרם כניסתו לאזור התעשייה, אישור של מח' המים והביוב בעיריית ירושלים כי ניתן לקלוט את שפכיו בקו הולכת השפכים ובמתקן הטיפול בשפכים של העירייה.

לא תותר למפעל חריגה מאיכות השפכים עליהם קיבל את אישור מח' המים והביוב, ללא קבלת אישור מיוחד לכך מראש.

לא יקבל מבנה בתחום התכנית תעודת גמר בנייה (טופס 4) בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים המרכזי, ובטרם בוצעו כל החיבורים לביוב, כולל התקנת כל מתקני הטיפול המוקדם בשפכים ומערכות העזר הנדרשות להפעלתם התקינה.

במוצא השפכים התעשייתיים של כל מפעל תותקן שוחת דיגום בה יבוצע דיגום של השפכים לצורכי מעקב, פיקוח ובקרה על איכות השפכים, טרם הזרמתם למערכת הביוב המרכזית.

כל מפעל יידרש להסדיר את מערכת הניקוז בשטחו, ואת התחברות מוצאי הניקוז משטחו למערכת הניקוז המשותפת. לא תאושר הזרמת מי נגר עילי למערכת הביוב,

למעט אזורי פעילות מוגדרים מראש, בהם תתקיים פעילות העלולה לגרום לזיהום מי נגר ולהפיכתם לשפכים.

לפני אכלוס אזור התעשייה תבצע חברת ניהול ואחזקת אזור התעשייה דיגום ובדיקות על איכות המים בבארות בסביבת התכנית. הדיגום והבדיקות יימשכו בתדירות של אחת לחצי שנה, אלא אם ייקבע אחרת על בסיס התוצאות.

3. איכות אוויר:

לא יותר שימוש במזוט או בפחם בתחום התכנית.

כל מפעל הפולט מזהמי אוויר לסביבה יחויב להשתמש בטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר להקטנת פליטת המזהמים כדי לעמוד בתקן המפרט ב-Ta-luft משנת 1986 או בתקני פליטה מאושרים על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים תהיה מוסמכת להטיל מגבלות פליטה נוספות של מזהמי אוויר ממפעל כדי להבטיח עמידה בתקנים הסביבתיים בגבולות המפעל, או למנוע מטרדים מעסקים וממפעלים סמוכים.

המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים תהיה רשאית להטיל מגבלות על תכולת המזהמים המותרת בדלק נוזלי ותהיה מוסמכת לחייב מפעל להשתמש באנרגיה חלופית.

בכל מבנה תעשייתי יבנה פיר/פירים מרכזיים לפינוי מזהמי אוויר מכל חלקי הבניין.

4. רעש:

בעת התכנון המפורט של כל מגרש ייקבע הספק הרעש המרבי שמותר לו לפלוט. הספק זה יכלול את הבידוד האקוסטי הניתן ע"י מעטפת המבנה והאמצעים המתוכננים

להפחתת הרעש ממערכות חיצוניות למבנה. ההספק יתייחס לספקטרום הרעש של המפעל. אם זה יכול ל"טון בולט" כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים, ההספק המרבי יופחת ב- 5 dba. לא תותר חריגה מהספק זה. ולהבטחת האמור לעיל. יידרש המפעל לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי, וכד'), להפחתת מפלסי הרעש אל מתחת למפלסי הרעש המותרים.

לפני ביצוע כל עבודות בנייה בשטח יש להציג מדידות רעש של ציוד הבנייה שיופעל במקום כדי להוכיח כי הציוד עומד בתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979 או שהציוד הינו השקט ביותר האפשרי לאותה משימה. חבי הניהול והאחזקה של אזור התעשייה תהייה אחראית לביצוע מדידות רעש תקופתיות על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

5. חומרים מסוכנים:

לא יותר שימוש בחומרים המסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון של פגיעה בבטיחות, לבריאות והמסכנים את הבטיחות ואת איכות הסביבה מחוץ לגבולות המפעל.

שימוש בחומרים מסוכנים במפעל יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים (אצירת חומרי נטרול וספיגה וכד'), שיבטיחו כי גם במצבים של תקלות, לא יגרם נזק או סיכון לסביבה.

כל מפעל בו צפויה להיווצר פסולת רעילה יחוייב להקצות שטח מתאים לריכוז הפסולת ולאחסנתה וכן יחוייב בביצוע כל אמצעי הבטיחות המתאימים לאבטחתה עד לפינויה לאתר מוסכם ע"י הרשויות.

6. פסולת מוצקה:

כל מפעל יקצה בתחום המגרש שטח מוצנע להצבת מכולה לאצירת הפסולת המוצקה.

על כל מפעל להבטיח קיומו של מערך איסוף ופינוי פסולת שיושתת על תדירות פינוי מתאימה, שתמנע הצטברות פסולת מעבר לכושר הקליטה של מכלי האצירה.

מפעל בו תיווצר פסולת אורגנית ברת פרוק ידאג להבטיח תדירות פינוי גבוהה של הפסולת כך שתמנע התפרקות וריקבון של הפסולת במכלי האצירה, טרם פינויים.

7. מערכות ניטור:

בשטח התכנית תותקן מערכת ניטור אשר תוקם ע"י חבי הניהול והאחזקה של אזור התעשייה לבדיקת מזהמי אויר ומטאורולוגיה והקמתה תתואם מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

"עיתוי הקמת תחנת הניטור, מיקומה, תכולתה והגדרת המבנים, יקבעו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. מילוי דרישת המחלקה לאיכות הסביבה מהווה תנאי לכל היתר בנייה בשטח התכנית, החל מיום הצגת הדרישה בכתב."

בתחנה יותקן מכשור שיאפשר מדידות של חלקיקים, פרמטרים מטאורולוגיים, תחמוצות, חנקן, גופרית דו חמצנית פחמן חד חמצני וחומרים אורגניים נדיפים. הוספת מערכות לניטור מזהמים נוספים תיקבע, במידת הצורך, ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. על בסיס ניתוח של המפעלים שיאכלסו את האזור ואופי פעילותם והתקנות למניעת מפגעים (איכות אויר).

תחנת הניטור האזורית תופעל באופן רציף 24 שעות ביממה שבעה ימים בשבוע, תוך רישום ואגירה של הנתונים, והעברתם באופן אוטומטי למרכז הבקרה האיזורי לאיכות הסביבה. המערכת תצויד באמצעי התראה למצבים של ניטור ריכוזים חריגים או גבוהים של המזהמים השונים. התראה על חריגות בריכוז מזהמי אויר תועבר ישירות למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ניטור מזהמי האוויר יהיה על פי המפרט שנקבע במסגרת המכרז הארצי של המשרד לאיכות הסביבה לתחנות ניטור (מנ"א נובמבר 1994).

תפעול שוטף ואחזקת תחנת הניטור וכל הציוד שבה יהיו במימון ובאחריות חברת הניהול.

מדידות רעש תקופתיות יבוצעו בנקודות שונות בגבולות אזור התעשייה ובמידת הצורך סביב מפעל ספציפי, על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

במקרים של מדידת מפלסי רעש חריגים, תבוצע בדיקה לאיתור מקור הרעש החריג. כל מפעל יחויב להיערך לפעולות למניעה ולטיפול בתקלות אפשריות העלולות לגרום לו לפליטת מזהמים לסביבה, באופן שיגרום מטרד לסביבתו.

הפיקוח המקצועי על ניטור המפגעים בשטח האתר יתבצע ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

(ח) תנאים למתן היתר בניה ושלבים לביצועם:

1. היתרי הבנייה בשטח התכנית יינתנו בשני שלבים כמפורט להלן:

בשלב ראשון יינתן היתר לפיתוח כל שטח התכנית.

כחלק בלתי נפרד מהיתר זה יפורטו האלמנטים הבאים:

א. תכנון מפורט של הדרכים החדשות והרחבת הדרכים הקיימות בתחום מגרשים חדשים מס' 101, 102, 103, 104, 106, בתאום עם אגף הדרכים. (תנאים, פיתוח השטחים בשולי הכבישים, חתכי אורך ורוחב וכדומה).

ב. פרוט מפלסי הפיתוח הסופיים בכל מגרש תוך קביעת אופן עיצוב פני השטח (קירות תומכים, דרוג קרקע שיפוע קרקע, קרקע שטוחה וכד').

ג. פרוט תשתיות, לרבות קווי ביוב מים וניקוז, בתאום עם מח' המים והביוב בעיריית ירושלים.

ד. תכנון מפורט של קיר התמך הגובל ברח' היוזמה.

ה. התכנון מפורט של השטחים הצבוריים הפתוחים (מגרשים חדשים מס' 21, 22, 23, 24).

והשטחים לעיצוב נופי בשולי דרכים. תנאי למתן ההיתר כאמור, הוא תיאום עם מח' הדרכים, המח' להסדרי תנועה, המח' לשיפור פני העיר, מח' הביוב ומח' המים וקבלת הנחיותיהן.

שלב שני: רק לאחר ביצוע בפועל של הפיתוח בכל שטח התכנית בהתאם לתכנון המפורט כאמור, כולל ביצוע קיר התמך הגובל ברח' היוזמה, ביצוע השטח לעיצוב נופי בשולי הדרכים, ביצוע הפיתוח בשטחים הציבוריים הפתוחים, ביצוע הדרכים החדשות והרחבת הדרכים הקיימות, כולל ניקוז ביוב ותאורה, ינתנו היתרים להקמת בניני התעשייה בכל מגרש ומגרש. ביצוע הפיתוח, כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בפיקוח ובאשור עיריית ירושלים.

2. תנאי למתן היתר בניה של מבנים במגרשי התעשייה יהיה הקמת תברת ניהול ואחזקה אשר תדווח למחלקות העירייה על מפגעים סביבתיים.
3. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד ממגרשי התעשייה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר ביצוע האמור בסעיף 9 (ה) לעיל ובדבר הבטחת ביצוע כל הפעולות למניעת מפגעים סביבתיים מהמפעל על סביבתו, כמפורט בסעיף 9 (ז) לעיל.
4. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם מינהל התעופה האזרחית. בגין האמצעים שיש לנקוט לאבטחת בטיחות טיסה לצורך הוראות לסימוני אזהרה לבטיחות הטיסה, ולהקמת עגורנים.
5. תנאי למתן היתר בכל מגרש הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר מיקום מכולת פינוי אשפה בשטח המגרש, תכנון וביצוע דרך גישה אליה מהדרך הציבורית הגובלת ובדבר אופן פינוי הפסולת והאשפה משטח המגרש.
6. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
7. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם מח' המים בדבר התחברות המפעל למערכת המים העירונית. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום אגרות פיתוח רשת מים.

8. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח המגרש לאישור המ'ח' לשיפור פני העיר, בכפוף למפורט בנספח מס' 1 ובכפוף לאמור בסעיף קטן (ד) לעיל.

התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט קירות תמך/דירוג קרקע/שיפועי קרקע, גינון ונטיעות, מתקני גן ורחוב, ריצוף, חומרי בניה בפיתוח השטח, תשתיות וכדומה, כדרישת המ'ח' לשפור פני העיר.

ביצוע פיתוח השטח שבתחום המגרש, בהתאם לתכנון המפורט כאמור, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

לא ינתן טופס 4 ולא תעודת גמר זמנית כל שהיא, אלא לאחר שהושלם פיתוח השטח במגרש, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המ'ח' לשיפור פני העיר.

9. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש או תיאום עם המ'ח' לאיכות הסביבה בדבר העברת פסולת עפר לאתר שפיכת עפר מורשה, המוסכם על עיריית ירושלים.

10. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר ביצוע האמור בסעיף קטן (ח) 1 ג' לעיל בדבר חיבור המפעל למערכת הביוב/הניקוז העירונית ובדבר הטיית קוי ביוב וניקוז קיימים אל מעבר לשטח הבניה, במידת הצורך, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

11. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם רשות העתיקות. במידה שתתגלנה עתיקות תוך כדי פעולות הפיתוח בשטח יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח - 1978.

12. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר/חדרי שנאים בכל מגרש.

מיקום מדויק וגודלו הסופי יקבעו לעת מתן היתר הבניה.

13. תנאי למתן בניה בכל מגרש הוא תיאום עם המ'ח' להסדרי תנועה בדבר מערך התנועה למגרש וממנו ובדבר מערך החניה בו.

14. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הגשת תכנית שילוט והכוונה לאישור המ'ח' לאיכות הסביבה.

15. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם המחי' לשרותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:
- תכנון וביצוע אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מקומות חניה מקורות.
 - ציוד הבנין במערכות גילוי/כיבוי אוטומטי באמצעות ספריקלרים.
 - קבלת הנחיות בנושא הפעלת חניון ותחזוקתו.
 - תכנון וביצוע דרכי מילוט, חדרי מדרגות, פירי מעליות, פתחים מקשרים בין קומות, דרך גישה ורחבות מילוט, פרוזדורים.
 - תכנון וביצוע שילוט לבנין.
 - תכנון מערכות האנרגיה בתיאום עם הגורמים המתאימים.
 - פירוט דרישות בטיחות אש ספציפיות.
 - אישור תכנית בטיחותית.
16. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחי' לש.פ.ע. בעירית ירושלים לנושא נטיעת שדירת עצים בהתאם לסעיף 9 (ד) להלן.
17. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה מצבית חתומה ע"י מודד מוסמך.
- התכנית תהא מבוססת על כל הוראות תכנית זו ותכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
- סימון קירות התמך על כל מפלסיהם (גובה קרקע הקיימת, גובה קרקע סופי מתוכנן, גובה ראש הקיר).
 - מפלסי הקרקע המתוכננים בתחום המגרש.
 - תכנית נטיעות הכוללת סוגי עצים קיימים ומוצעים, - תכנית השקיה מושלמת הכוללת תכנון לראש מערכת ההשקיה וקוי טפטוף לכל העצים, באשור למחי' לשיפור פני העיר.
 - שטח למכולה/מכולות אשפה בהתאם להנחיות מחי' התברואה.
 - פירוט מערכת הטיפול בשפכים כולל בור שיקוע שפכים שיהווה גם בור דיגום, הכל בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה.
18. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בכל מגרש יתוכננו וייבנו פירים מתאימים להעברת מערכות אוורור עד לגובה שני מטרים מעל לגג הבנין, בכפוף לאמור בסעיף 9 (ג) לעיל.
- (ט) תנאים לקבלת היתר בניה בכל מגרש יהיה הכנת תכנית למניעת מפגעים סביבתיים בעת עבודות החפירה וההקמה, (מניעת מפגעי אבק ורעש ע"פ הנחיות המחלקת לאיכות הסביבה).

(י) קירותיהם החיצוניים של הבניינים יהיו בגמר אבן טבעית מסותתת, מתכת או זכוכית.

(יא) כל המתקנים על גבי הגגות יסומנו ויתוארו בבקשה להיתר הבניה. לא יותר שימוש בגגות עבור מתקנים אלא בכפוף להיתר הבניה.

הפיתרון הארכיטקטוני ייקבע לעת הוצאת היתר הבניה, להנחת דעתו ובאישורו של מהנדס העיר.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
(א) מודגש בזאת כי הוראות תוכנית המתאר לאזור מסחרי אינן חלות על שטח זה.

(ב) תותר הקמת בניין מסחרי בן קומה אחת בשטח מגרש חדש מסי 14.

עיקרי (מ"ר)	שרות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)
300	100	400

אחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל אחוזי הבניה שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992).

(ג) גובה הבניה המירבי יהיה 5 מ'.

(ד) קוי הבניין המירביים להקמת הבניין יהיו כמסומן בקו נקודה בטוש אדום.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת מסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

(ו) יותרו שימושים הבאים: חנויות לממכר מזון, מסעדה, קיוסק, סופר-מרקט, מנהלת אזור התעשייה, וחנויות לממכר קמעוני.

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

10. אזור מסחרי מיוחד:

11. דרכים:

- (ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף, לרבות קירות תמך, מדרונות מגוננים, סלעיות וכו'.
- (ה) לגבי תכנון וביצוע הדרכים - ראה 9 (ח) 1 אי לעיל.
- (ו) לאורך הדרכים ינטעו עצים בוגרים, יותקנו ספסלים ותותקן מערכת השקיה כחלק בלתי נפרד מההיתר לסלילתן, בהתאם להנחיות המח' לשיפור פני העיר.

12. שטח ציבורי

פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח, ויחולו על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לשטחים ציבוריים פתוחים.

- (א) לגבי תכנון וביצוע השטחים הפתוחים הציבוריים ראה סעיף 9 (ו) 6 לעיל ו-9 (ח) ה (1).
- (ב) פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יהיו על חשבון מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן טופס 4.
- (ג) תותר הקמת תחנת ניטור בשטח הציבורי הפתוח במגרש חדש מסי 23.

13. חניה פרטית:

- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- (ב) החניה כאמור תהא בתחום מגרש הבניה.
- (ג) תקן החניה יהא בהתאם לתקני החניה המאושרים לעת מתן היתר הבניה.
- (ד) עבור מבנים שניתן להשתמש בהם באופן רב תכליתי, לא יפחת תקן החניה הן לתעשייה זעירה, תעשייה, ותעשייה עתירת ידע מקום אחד לכל 60 מ"ר.
- (ה) אם הבניה המוצעת במסגרת היתר הבניה איננה ממצה את זכויות הבניה, על המבקש להראות אפשרות לפתרון חניה בתחום המגרש עבור תוספת בניה עתידית עד למיצוי זכויות הבניה.

תנאי מוקדם לתוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות.

14. עתיקות:

כל הבנינים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

15. בנינים להריסה:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לרישום בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. ביצוע התכנית:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית. אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

17. חלוקה חדשה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. חברת החשמל רשאית להתנות קבלת היתר בניה במגרשים בהקמת חדר שנאים בתוך המבנה או מחוצה לו, בהתאם להנחיותיה, ובאישור רשויות התכנון.

18. תחנת טרנספורמציה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

19. הפקעה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

20. היטל השבחה:

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב. קו חשמל כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של יועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

22. חברת ניהול ואחזקה:

תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית, בכל הקשור לגינון, מעברים להולכי רגל, חניונים, תאורת חוץ וכיוצ"ב, והדבר יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה, יקימו חברת חזקה מיוחדת לכך, או יתקשרו עם חברת אחזקה מיוחדת לכך, או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית.

חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם הרוכשים במתחם ועם קבלני משנה, לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה.

ראה סעיף 9 ז' (2)

ראה סעיף 9 ז' (4)

ראה סעיף 9 ז' (7)

אין לנו החלטות עליונות לחסימת, מניית שני הנהלי סעיף 107א(ב) סס
 רשויות המכון המוסמכות להחליט על חסימתו וניהל לצדכי הכון בלבד,
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל ענין. לא תקבל הסכם היתום מה הסכם מתאים
 בנינו, ואין החימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הגדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בזו כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחימתנו על התכנית הכרה או

26-11-2000

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
 שכן החימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

א.ב. נ. י.

חתימת מגישי התכנית:

הרשות לפיתוח ירושלים

ככר ספרא 2 ירושלים

טל' 02-6297621

חתימת בעלי קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

רח' בן יהודה 34 ירושלים

טל: 02-5392777

[Handwritten Signature]

חתימת המתכנן:

ח. לוטנר ניצן ברגמן, אדריכלים

רחוב יד חרוצים 4 ירושלים

טל: 02-6736471

24 בנובמבר 1999

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5125
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 127 ביום 24.11.1999
 סמנכ"ל תכנון
 י"ר הועדה